



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
**DELEGATURA WE WROCŁAWIU**  
50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5  
tel. (071)34 05 920, fax (071)34 05 922  
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61- 33/13/ZR/

Wrocław, 29 maja 2014 r.

**DECYZJA RWR 12/2014**

**I.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. *w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów* (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy **Opty-Dom Development sp. z o.o.** z siedzibą w Kielczowie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, zamieszczenie w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umowy p.n. „Umowa deweloperska”, następujących postanowień:

- „*O terminie i miejscu zawarcia umowy, opisanej w ustępie 1 niniejszego paragrafu Opty – Dom Dewelopment sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Kupujących w terminie 14 dni (czternastu) przed dniem podpisania umowy, a Kupujący zobowiązany jest do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy przenoszącej własność.*”
- „*O terminie i miejscu zawarcia umowy, opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu Opty – Dom Development sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Kupujących w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie niniejszego mieszkania, a Kupujący zobowiązani są do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy sprzedaży przyrzeczonej tą umową.*”
- „*Niniejsza umowa wraz z załącznikami stanowi całość uzgodnień poczynionych między Stronami w trakcie indywidualnych uzgodnień i negocjacji jej poszczególnych postanowień.*”

które są tożsame z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 3529 i 2409;

oraz **stwierdza się zaniechanie jej stosowania od dnia 25 listopada 2013 r.**

**II.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5

ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy **Opty-Dom Development sp. z o.o.** z siedzibą w Kielczowie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zamieszczenie w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umowy p.n. „Umowa deweloperska”, następujących postanowień:

- „Strony postanawiają, że brak wpłaty z tytułu transz lub płatności końcowej przekraczający 14 dni, uprawnia Opty-Dom Development Sp. z o.o. do odstąpienia od tej umowy i obciążenia kupujących karą umowną w wysokości 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych brutto. Wpłacone transze pomniejszone o kwotę kary umownej zostaną zwrócone Kupującemu na wskazany przez niego w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”
- „Strony postanawiają, że brak wpłaty przekraczający 30 dni uprawnia Opty-Dom Development Sp. z o.o. do odstąpienia od tej umowy i żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych brutto. Wpłaty pomniejszone o kwotę kary umownej zostaną zwrócone stronie Kupującej na wskazany przez Nią w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”

które jest sprzeczne z art. 29 ust.4 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377).

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania od dnia **25 listopada 2013 r.**

**III.** Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy **Opty-Dom Development sp. z o.o.** z siedzibą w Kielczowie,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zamieszczenie w stosowanym przez tego przedsiębiorcę wzorcu umowy p.n. „Umowa deweloperska”, następujących postanowień:

- „Strony postanawiają, że niestawienie się Kupującego do zawarcia umowy przenoszącej własność (...) w terminie wyznaczonym przez Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie (...) uprawnia tę Spółkę w terminie 30 (trzydziestu) dni po upływie terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przenoszącej własność do odstąpienia od tej umowy, zatrzymania zadatku. Wpłaty pomniejszone o kwotę zadatku i kary umownej zostaną zwrócone stronie Kupującej na wskazany przez Nią w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”
- „Strony postanawiają, że niestawienie się Kupujących do zawarcia umowy przyrzeczonej (...) w terminie wyznaczonym przez Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie (...) uprawnia tę Spółkę w terminie 14 (czternastu) dni po

*upływie terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej do odstąpienia od tej umowy, zatrzymania zadatku bez wyznaczania dodatkowego terminu do zapłaty. Wpłacone transze, pomniejszone o kwotę zadatku i kary umownej zostaną zwrócone Kupującemu na wskazany przez niego w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”*

które są sprzeczne z art. 29 ust.5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz.U. Nr 232, poz. 1377);  
oraz **stwierdza się zaniechanie jej stosowania od dnia 25 listopada 2013 r.**

## UZASADNIENIE

### 1. Wprowadzenie

**1.1.** Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura we Wrocławiu [zw. dalej także Prezesem Urzędu], zgodnie z przewidzianymi w ustawie *o ochronie konkurencji i konsumentów* [dalej także: *ustawa o ochronie (...)*] kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorcę **Opty-Dom Development sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie**, przy ul. Wilczyckiej 14 [zw. dalej także Spółką, przedsiębiorcą], wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. *o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego* (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

**1.2.** Przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykazało, że istnieje podstawa do wszczęcia postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z czym - postanowieniem RWR 237/2013 z dnia 15 listopada 2013 r. - Prezes Urzędu, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) oraz art. 24 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)*, polegających na:

1) zamieszczeniu w stosowanych przez tego przedsiębiorcę wzorcach umownych następujących postanowień we wzorcu umownym p.n. „Umowa deweloperska” [zw. dalej także Umową]

- „*O terminie i miejscu zawarcia umowy, opisanej w ustępie 1 niniejszego paragrafu Opty – Dom Dewelopment sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Kupujących w terminie 14 dni (czternastu) przed dniem podpisania umowy, a Kupujący zobowiązany jest do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy przenoszącej własność.*”
- „*O terminie i miejscu zawarcia umowy, opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu Opty – Dom Development sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Kupujących w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie niniejszego mieszkania, a Kupujący zobowiązani są do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy sprzedaży przyrzeczonej tą umową.*”

- „Niniejsza umowa wraz z załącznikami stanowi całość uzgodnień poczynionych między Stronami w trakcie indywidualnych uzgodnień i negocjacji jej poszczególnych postanowień.”

które mogą być postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone m.in. pod pozycjami: 3529 i 2409.

2) zamieszczeniu przez tego przedsiębiorcę w Umowie następujących postanowień:

- „Strony postanawiają, że brak wpłaty przekraczający 30 dni uprawnia Opty-Dom Development Sp. z o.o. do odstąpienia od tej umowy i żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych brutto. Wpłaty pomniejszone o kwotę kary umownej zostaną zwrócone stronie Kupującej na wskazany przez Nią w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”
- „Strony postanawiają, że brak wpłaty z tytułu transz lub płatności końcowej przekraczający 14 dni, uprawnia Opty-Dom Development Sp. z o.o. do odstąpienia od tej umowy i obciążenia kupujących karą umowną w wysokości 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych brutto. Wpłacone transze pomniejszone o kwotę kary umownej zostaną zwrócone Kupującemu na wskazany przez niego w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”
- „Strony postanawiają, że niestawienie się Kupującego do zawarcia umowy przenoszącej własność (...) w terminie wyznaczonym przez Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie (...) uprawnia tę Spółkę w terminie 30 (trzydziestu) dni po upływie terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przenoszącej własność do odstąpienia od tej umowy, zatrzymania zadatku. Wpłaty pomniejszone o kwotę zadatku i kary umownej zostaną zwrócone stronie Kupującej na wskazany przez Nią w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”
- „Strony postanawiają, że niestawienie się Kupujących do zawarcia umowy przyrzeczonej (...) w terminie wyznaczonym przez Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie (...) uprawnia tę Spółkę w terminie 14 (czternastu) dni po upływie terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej do odstąpienia od tej umowy, zatrzymania zadatku bez wyznaczania dodatkowego terminu do zapłaty. Wpłacone transze, pomniejszone o kwotę zadatku i kary umownej zostaną zwrócone Kupującemu na wskazany przez niego w formie pisemnej rachunek bankowy w terminie 14 dni liczonym od daty odstąpienia od umowy (...).”

które mogą być sprzeczne z art. 29 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377) [zw. dalej także ustawą o ochronie praw nabywcy].

Ponadto – zgodnie z punktem IV. ww. postanowienia Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów część materiałów uzyskanych w trakcie wymienionego postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-17/13/ZR), tj. wszystkich materiałów dotyczących Spółki, łącznie 331 kart.

(dowód: karta 1-3)

**1.4.** Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółka poinformowała – w piśmie z dnia 3 grudnia 2013 r. - iż w związku z otrzymaniem przedmiotowego zawiadomienia o wszczęciu postępowania przed Prezesem Urzędu, wprowadziła – z dniem **25 listopada 2013 r.** – do obrotu nowy wzorzec umowy deweloperskiej, gdzie wszystkie zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy, zostały

zmienione (nowy wzorzec umowy dołączono do przedmiotowego pisma). W załączeniu do ww. pisma, Spółka przedstawiła egzemplarz wzoru nowej umowy pn. „Umowa Deweloperska”. Przedsiębiorca wskazał również na lokalny i niewielki charakter swojej działalności, jak również na fakt, iż stosowane wzorce ulegały modyfikacji przy zawieraniu umów z poszczególnymi klientami, stąd nie wszystkie zawarte umowy zawierały zapisy zakwestionowane w niniejszym postępowaniu.

(dowód: karta 336-337 [pismo] i 338-350 [wzór nowej umowy])

**1.5** Spółka została powiadomiona o przysługującym jej prawie do zapoznania się z aktami postępowania administracyjnego i z tego prawa skorzystała.

(dowód: karta 351 i 356)

## **2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

**2.1. Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie**, przy ul. Wilczyckiej 14 jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego) pod nr 0000288464.

(dowód: wydruk z KRS, karta 357-360)

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41, 10, Z) oraz kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68, 10, Z).

(dowód: wydruk z KRS, karta 357-360)

Przedsiębiorca realizuje działalność w powyższym zakresie na obszarze miejscowości Kielczów, w gminie Długołęka k. Wrocławia.

(dowód: przykładowe umowy: karta 7-8, 309-316)

**2.2.** W toku wykonywanej działalności we wskazanym zakresie, Spółka w relacjach z klientami (nabywcami nieruchomości – budynków jednorodzinnych), posługuje się wzorcem umowy pn. „Umowa Deweloperska”, w której m.in zamieszczono postanowienia, wskazane wyżej w pkt 1.2. niniejszej decyzji.

**2.3.** W latach 2012-2013 Spółka zawarła,

(... tajemnica przedsiębiorstwa)

(dowód: karta 4-5 i 336-337)

**2.4.** W Rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone [zw. dalej także Rejestrem], znajdują się m.in. następujące postanowienia:

- 3529 o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem*”, wpisane na postawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dalej: „SOKiK”, z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09),
- 2409 o treści: „*Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik*

nr 1 i 2", wpisane na podstawie wyroku SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 874/09).

**2.5. Z dniem 25 listopada 2013 r.** Spółka wprowadziła do obrotu nowy wzorzec umowy deweloperskiej, dokonując następujących zmian w zakresie dotyczącym zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów:

- postanowieniom wskazanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, odnoszącym się do wskazania miejsca zawarcia umowy, nadano następującą treść: „*Termin i miejsce zawarcia umowy, opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu Strony tej umowy uzgodnią wspólnie, przy czym w przypadku gdyby w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od dnia wpłaty całej należnej kwoty za mieszkanie Strona Kupująca nie wskazała terminu i miejsca zawarcia umowy, Opty-Dom Dewelopment sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie uprawniona jest do wskazania terminu i miejsca zwarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży o czym zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Stronę Kupującą w terminie 14 dni przed dniem zawarcia umowy, a Strona Kupująca zobowiązana jest do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy przenoszącej własność*”;
- postanowienie, wskazane w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, stanowiące iż uzgodnienia poczynione między stronami są wynikiem indywidualnych uzgodnień i negocjacji jej poszczególnych postanowień, zostało wykreślone;
- postanowieniom wskazanym w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, regulującym kwestię braku terminowych płatności po stronie nabywcy, nadano następującą treść: „*Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Stronę Kupującą świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania Strony Kupującej w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni liczonym od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Stronę Kupującą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (...)*”.
- postanowieniom wskazanym w punkcie III sentencji niniejszej decyzji, regulującym kwestię niestawiennictwa nabywcy w celu zawarcia umowy, nadano następującą treść: „*Opty-Dom Development Sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Strony Kupującej do odbioru lokalu mieszkalnego lub zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży o której mowa w § 3 ust.1 niniejszej umowy, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej*”;

### **3. Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

#### **3.1. Zagrożenie interesu publicznoprawnego**

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W opinii Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest

jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie *o ochronie (...)*.

### 3.2. Oznaczenie przedsiębiorcy

Zakaz stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów adresowany jest do przedsiębiorców. Przedsiębiorcą, w rozumieniu art.4 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)* jest w szczególności przedsiębiorca w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. *o swobodzie działalności gospodarczej* (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 672 ze zm.), tj. m.in. osoba prawna wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Strona postępowania – Opty-Dom Development Sp. z o.o., jest spółką prawa handlowego, której art.12 ustawy *kodeksu spółek handlowych* przyznaje osobowość prawną. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego - jest zatem przedsiębiorcą w rozumieniu wskazanych przepisów.

### 3.3. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I sentencji decyzji.

W ramach niniejszego postępowania, przedsiębiorcy postawiono zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu w Umowie postanowień o treści tożsamej z postanowieniami umownymi wpisanymi, na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*, do Rejestru.

Art. 24 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)* stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — *Kodeks postępowania cywilnego. (...)*.”

Do stwierdzenia zatem praktyki z **art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1** ustawy *o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

**Ad 1) Pierwsza przesłanka** naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)* - bezprawność działań przedsiębiorcy polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Należy w tym miejscu wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479<sup>36</sup> – 479<sup>45</sup> k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.**

Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...) znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ramach niniejszego postępowania postawiono Spółce zarzut stosowania niezgodnej z prawem praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na zamieszczeniu we wzorcach umownych postanowień tożsamyh z postanowieniami umownymi wpisanymi do Rejestru pod poz. 3529 i 2409.

#### Ad postanowienia Umowy o treści:

- „O terminie i miejscu zawarcia umowy, opisanej w ustępie 1 niniejszego paragrafu Opty – Dom Dewelopment sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Kupujących w terminie 14 dni (czternastu) przed dniem podpisania umowy, a Kupujący zobowiązany jest do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy przenoszącej własność.”
- „O terminie i miejscu zawarcia umowy, opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu Opty – Dom Development sp. z o.o. z siedzibą w Kielczowie zobowiązana jest zawiadomić pisemnie Kupujących w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie niniejszego mieszkania, a Kupujący zobowiązani są do stawienia się w wyznaczonym terminie i zawarcia umowy sprzedaży przyrzeczonej tą umową.”



SOKiK w wyroku z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09) za niedozwolone uznał postanowienie o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem*”, wpisane następnie do Rejestru pod poz. 3529, jako kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy. Konsument, jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego, nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku z niniejszym postanowieniem. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej kancelarii notarialnej (w tym przypadku miejsca zawarcia umowy), w ocenie Sądu, przedsiębiorca jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu kancelarii notarialnej, bądź konkretnego notariusza.

Sąd Apelacyjny, rozpatrując apelację od ww. wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., w całości podzielił ocenę SOKiK i uznał ją za własną (wyrok z dnia z dnia 19 grudnia 2011 r., sygn. VI ACa 630/11). Dodatkowo podniósł, iż „*(...) umowy tego rodzaju są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, są umowami obszernymi, co utrudnia konsumentowi łatwe sprawdzenie czy treść umowy przygotowanej przez notariusza jest właściwa, sprawdzenie czy umowa dana konsumentowi do podpisu jest dokładnie takiej samej treści, jaką okazywano mu w trakcie rozmów, negocjacji, czy jest tożsama z projektem wzorca przedstawionych przez developera itp., stąd bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby konsument miał prawo wyboru notariusza jeśli tego chce. Poza tym kwestia ta może podlegać negocjacom i znane są Sądowi Apelacyjnemu przypadki z życia codziennego, iż developer np. za to, że klient zgodził się na notariusza zaproponowanego przez developera, zrezygnował z opłat za sporządzenie aktu i konsument tym zachęcony godził się na notariusza wskazanego przez developera. Ale są też znane przypadki, gdy notariusz podsuwał do podpisu treść umowy innej treści niż uzgodniona w negocjacjach, co może nie zostać zauważone przez klienta w przypadku tak rozbudowanych umów, a to może mieć poważne konsekwencje nawet finansowe dla konsumenta. Stąd zawieranie umowy tego rodzaju u zaufanego notariusza może mieć dla klienta developera znaczenie. Ponadto istotna jest kwestia opłat, bowiem u znajomego notariusza można taką czynność wykonać taniej.*”

Z analizy kwestionowanych postanowień wynika, iż Spółka nie pozostawia konsumentom żadnej możliwości wyboru, bądź nawet wskazania **miejsca zawarcia umowy**, tj. *de facto* kancelarii notarialnej, w której zawarte zostaną umowy sprzedaży. Tym samym decyzja w tym zakresie należy tylko i wyłącznie do Spółki, zaś konsument musi się jej podporządkować. Przedsiębiorca zatem, arbitralnie narzucił konsumentom swoje zdanie w sposób niedopuszczający sprzeciwu.

Dlatego uznać należy, iż skutek stosowania omawianych postanowień Umowy jest tożsamy ze skutkiem stosowania klauzuli wpisanej do Rejestru pod nr 3529, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów.

#### Ad postanowienie Umowy o treści:

- „*Niniejsza umowa wraz z załącznikami stanowi całość uzgodnień poczynionych między Stronami w trakcie indywidualnych uzgodnień i negocjacji jej poszczególnych postanowień.*”

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt XVII AmC 874/09, podstawą wpisu do Rejestru klauzuli nr 2409 o treści „*Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2*”,) było m.in. uznanie przez Sąd, iż wprowadza ona konsumenta w błąd. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd podniósł, iż powoduje ona po stronie konsumenta bezzasadne przeświadczenie, iż na skutek przeczytania i podpisania umowy traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych.

Zakwestionowane w niniejszej sprawie, wskazane wyżej postanowienie Umowy, w sposób tożsamy z wyżej wymienionym postanowieniem niedozwolonym z Rejestru, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Również zapis stosowany przez Spółkę wprowadza konsumentów w błąd, wzbudzając po ich stronie przekonanie, iż podpisując umowę tracą prawo ewentualnego późniejszego dochodzenia roszczeń z tytułu zamieszczenia w niej klauzul niedozwolonych. Tym samym, uprawdopodobniono, iż kwestionowane postanowienie jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 2409.

A zatem uznać należy, iż skutek stosowania omawianego postanowienia Umowy jest tożsamy ze skutkiem stosowania klauzuli wpisanej do Rejestru pod nr 2409, pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów.

**Ad 2) Druga przesłanka** naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) – godzenie w zbiorowy interes konsumentów.

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich konsumentów, którzy są i/lub mogą być klientami Spółki oferującej lokale mieszkalne w otwartej sprzedaży. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów – nabywców lokalu, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

W opinii Prezesa Urzędu, treść postanowień narzucających miejsce zawarcia umowy **godzi w interesy konsumentów w zakresie prawa do uzyskania rzetelnej informacji** co do przysługujących im praw, w związku z zawarciem umowy z przedsiębiorcą. Skutkiem zastosowania pierwszego z zakwestionowanych postanowień (stosowanego w dwóch wersjach), po stronie konsumenta może powstać bezzasadne przeświadczenie, iż w związku z

zawarciem umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego, przedsiębiorca ma prawo do narzucenia kancelarii notarialnej, w której ma dojść do podpisania umowy. Powyższa sytuacja może również prowadzić do obciążenia nabywcy większymi kosztami notarialnymi, od tych które nabywca by poniósł, gdy by miał możliwość wskazania kancelarii (koszty zawarcia aktu notarialnego ponosi nabywca nieruchomości). W tym wypadku, może nastąpić również godzenie w **ekonomiczne interesy konsumentów**. Z kolei stosowanie postanowienia stanowiącego o indywidualnym wynegocjowaniu umowy także **godzi w interesy konsumentów w zakresie prawa do uzyskania rzetelnej informacji** co do przysługującej im dodatkowej ochrony, w związku z zawarciem umowy z przedsiębiorcą z zastosowaniem wzorca umowy i wynikającą z tego faktu możliwością ewentualnego późniejszego dochodzenia roszczeń z tytułu zamieszczenia w nim klauzul niedozwolonych.

Reasumując, Prezes Urzędu stwierdził, że zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki niezbędne dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust.1 i ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i orzekł, jak w punkcie I sentencji decyzji

### **3.4. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II i III sentencji decyzji.**

Art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (...);

2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji;  
3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.”

Praktyką, o której mowa w art. 24 ust. 2 może być zatem każde zachowanie (działanie, zaniechanie) przedsiębiorcy, jeśli ma ono charakter bezprawny, a ponadto godzi w zbiorowe interesy konsumentów. Wskazane w przepisie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów rodzaje praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mają jedynie przykładowy charakter. Nie wyczerpują one zachowań przedsiębiorców, które mogą zostać zakwalifikowane jako naruszające przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oprócz praktyk wskazanych bezpośrednio przez ustawodawcę w tej ustawie „za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów można uznać zachowania naruszające przepisy innych ustaw, które nakładają na przedsiębiorcę określone obowiązki względem konsumenta. Zdaniem Sądu Najwyższego zachowania takie (...) stanowią bowiem jednocześnie zachowania bezprawne i skutkują zniesieniem, ograniczeniem lub zniekształceniem praw konsumentów, wpływając tym samym na chronioną przez przepis obowiązującego prawa sferę ich interesów” (Uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), OSNP 2007/1-2/35).

A zatem – podobnie jak w przypadku praktyki stwierdzonej w punkcie I decyzji - aby doszło do naruszenia przez Spółkę wskazanej regulacji, muszą zostać spełnione kumulatywnie dwie przesłanki:

- 1) bezprawność działań przedsiębiorcy,
- 2) godzenie tymi działaniami w zbiorowy interes konsumentów.

**Ad 1) Pierwsza przesłanka** naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) – bezprawność działań przedsiębiorcy.

W przedmiotowym postępowaniu Prezes Urzędu postawił również zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegających na stosowaniu postanowienia sprzecznego z art. 29 ust. 4 ustawy *o ochronie praw nabywcy* (pkt II sentencji niniejszej decyzji) oraz postanowienia sprzecznego z art. 29 ust. 5 tej ustawy (pkt III sentencji niniejszej decyzji). Jak wskazano wyżej, bezprawność to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi wobec tego o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów.

Ustawodawca w art. 29 ustawy *o ochronie praw nabywcy* wymienia katalog przypadków, przy zaistnieniu których stronom umowy deweloperskiej – zarówno nabywcy, jak i deweloperowi - przysługuje prawo do odstąpienia od umowy.

W art. 29 ust. 1 pkt 1-6 ustawy *o ochronie praw nabywcy* ustawodawca wskazał przypadki, wraz z dodatkowymi przesłankami (art. 29 ust. 2 i 3 tej ustawy), kiedy nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej. Ponieważ umowa deweloperska jest umową dwustronnie zobowiązującą o charakterze wzajemnym, ustawodawca w **art. 29 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw nabywcy** określił także przypadki, w których to deweloperowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Z prawa tego deweloper może skorzystać w przypadku:

- 1) niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 4 ustawy *o ochronie praw nabywcy*);
- 2) niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej (art. 29 ust. 5 ustawy *o ochronie praw nabywcy*).

### **Bezprawność postanowień wskazanych w pkt II sentencji niniejszej decyzji.**

Stosowane przez Spółkę postanowienia Umowy, wymienione w pkt II sentencji niniejszej decyzji przewidują następujące uprawnienia przedsiębiorcy:

- do odstąpienia od umowy i żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych brutto, w przypadku braku wpłaty przekraczającego termin zapłaty o 30 dni;
- do odstąpienia od umowy i żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych brutto, w przypadku braku wpłaty z tytułu *transz lub płatności końcowej 14 dni po terminie zapłaty*.

Przepis art. 29 ust.4 ustawy *o ochronie praw nabywcy* stanowi, że: „*Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej*”.

Z powyższego zestawienia jednoznacznie zatem wynika, iż Spółka pomija obowiązek nałożony na dewelopera przez ustawodawcę, w zakresie doręczenia nabywcy pisemnego wezwania, w terminie 30 dni, do uregulowania zaległych płatności.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż ustawodawca precyzyjnie określił, przy spełnieniu jakich dodatkowych przesłanek - gdy nabywca nie uregulował płatności - deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej. Prawo to przysługuje deweloperowi tylko i wyłącznie w przypadkach i w zakresie przewidzianym przepisami ustawy *o ochronie praw nabywcy*. Każda modyfikacja przesłanek, zasad i trybu odstąpienia od umowy przez dewelopera, dokonana z uszczerbkiem dla praw nabywcy jest zatem działaniem bezprawnym.

### **Bezprawność postanowień wskazanych w pkt III sentencji niniejszej decyzji.**

Stosowane przez Spółkę postanowienia Umowy, wymienione w pkt II sentencji niniejszej decyzji przewidują następujące uprawnienia przedsiębiorcy:

- do odstąpienia od umowy przenoszącej własność i zatrzymania zadatku, w przypadku niestawienia się Kupującego do zawarcia umowy przenoszącej własność;
- do odstąpienia od umowy przyrzeczonej i zatrzymania zadatku bez wyznaczania dodatkowego terminu do zapłaty, w przypadku niestawienia się Kupujących do zawarcia umowy, po upływie 14 dni po upływie terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przepis art. 29 ust.5 ustawy *o ochronie praw nabywcy* stanowi, że: „Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo, o którym mowa w art. 1, **pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej**”.

Z powyższego zestawienia jednoznacznie zatem wynika, iż Spółka pomija obowiązek nałożony na dewelopera przez ustawodawcę, w zakresie dwukrotnego doręczenia nabywcy (w odstępie co najmniej 60 dni) pisemnego wezwania do stawienia się celem odbioru lokalu lub podpisania umowy.

Podobnie jak w podpunkcie wyżej, należy w tym miejscu podkreślić, iż ustawodawca precyzyjnie określił, przy spełnieniu jakich dodatkowych przesłanek, gdy nabywca nie stawiał się do zawarcia umowy, deweloper może odstąpić od umowy deweloperskiej. Deweloperowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy tylko i wyłącznie w przypadkach i w zakresie przewidzianym przepisami ustawy *o ochronie praw nabywcy*. Każda modyfikacja przesłanek, zasad i trybu odstąpienia od umowy przez dewelopera, dokonana z uszczerbkiem dla praw nabywcy jest zatem działaniem bezprawnym.

**Ad 2) Druga przesłanka** naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)* – godzenie w zbiorowe interesy konsumentów.

Podobnie jak przy uzasadnieniu do punktu I sentencji niniejszej decyzji, mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z prawami licznej grupy konsumentów - wszystkich konsumentów, którzy są i/lub mogą być klientami Spółki oferującej lokale mieszkalne w otwartej sprzedaży. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów – nabywców lokalu, których sytuacja jest

identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

W opinii Prezesa Urzędu, treść wymienionych w punkcie II i III postanowień **godzi w zbiorowe interesy konsumentów** w zakresie praw gwarantowanych przez ustawę *o ochronie praw nabywcy*, w związku z zawarciem umowy z przedsiębiorcą. Skutkiem zastosowania zakwestionowanych postanowień, po stronie konsumenta bezzasadne może pojawić się przeświadczenie, iż na skutek popadnięcia w zwłokę z płatnościami, lub/i niestawiennictwa (z jakiegokolwiek przyczyny) do podpisania umowy, deweloper zyskuje automatycznie prawo do odstąpienia od umowy. Tymczasem, przy zaistnieniu powyższych okoliczności, ustawa nakłada jeszcze na przedsiębiorcę obowiązek przesłania dodatkowego, stosownego wezwania do nabywcy.

**Reasumując, Prezes Urzędu stwierdził, że zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki niezbędne dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i orzekł, jak w punktach II i III sentencji decyzji**

### **3.5. Zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.**

Zgodnie z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy *o ochronie (...)* nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Jednocześnie, w myśl art. 27 ust. 3 ustawy *o ochronie (...)* ciężar udowodnienia okoliczności, iż przedsiębiorca zaniechał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej ustawy, spoczywa na tymże przedsiębiorcy. Stanowi to konsekwencję tego, iż to przedsiębiorca wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne z udowodnienia okoliczności, o której mowa w przedmiotowym przepisie.

Według oświadczenia Spółki, **z dniem 25 listopada 2013 r., wprowadzono nowy wzorzec „Umowy deweloperskiej” do stosowania** w obrocie konsumenckim, który został przedstawiony w toku postępowania (jako załącznik do pisma z dnia 3 grudnia 2013 r., karta: 338-350).

Postanowienia wskazane w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, dotyczące wskazania miejsca podpisania umowy, którym postawiono zarzut tożsamości z postanowieniami wzorców umów z Rejestru, uzupełniono o możliwość dokonania wyboru miejsca podpisania umowy przez nabywcę, co w praktyce oznacza możliwość wyboru kancelarii notarialnej. Ponadto wykreślono kolejne postanowienie, tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru, stanowiące iż uzgodnienia poczynione między stronami są wynikiem indywidualnych uzgodnień i negocjacji.

Postanowienia wskazane w punkcie II sentencji niniejszej decyzji, regulujące kwestię braku terminowych płatności po stronie nabywcy, uzupełniono o nałożenie na dewelopera obowiązku doręczenia nabywcy pisemnego wezwania dotyczącego uregulowania płatności, co dopiero wówczas – w razie braku wniesienia płatności w terminie 30 dni liczonym od dnia doręczenia wezwania – będzie uprawniać dewelopera do odstąpienia od umowy, chyba że niespełnienie przez Stronę Kupującą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (stosownie do art. 29 ust. 4 ustawy *o ochronie praw nabywcy*).

Postanowienia wskazane w punkcie III sentencji niniejszej decyzji, regulujące kwestię niestawiennictwa nabywcy do odbioru lokalu, bądź zawarcia umowy, uzupełniono o nałożenie na dewelopera obowiązku dwukrotnego doręczenia nabywcy (w odstępie co

najmniej 60 dni) pisemnego wezwania do przedmiotowego stawiennictwa, co dopiero wówczas – w razie braku stosownej reakcji ze strony nabywcy – będzie uprawniać dewelopera do odstąpienia od umowy, chyba że niespełnienie przez Stronę Kupującą świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej (stosownie do art. 29 ust. 5 ustawy *o ochronie praw nabywcy*).

Powyższa analiza wprowadzonych zmian wzorca umowy (vide: pkt 2.5. uzasadnienia niniejszej decyzji) pozwala zatem na stwierdzenie, iż nie zawiera on już postanowień zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu, co skutkuje zniesieniem zarzutu bezprawności. Należało zatem uznać, iż z dniem **25 listopada 2013 r.** przedsiębiorca **zaniechał stosowania** zarzucanych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 *k.p.c.*, od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Z up. Prezesa UOKiK  
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu  
*Zbigniew Jurczyk*

*Otrzymuje:*

Opty-Dom Development Sp. z o.o.  
ul. Wilczycka 14  
55-093 Kiełczów